

**Exklusives Einfamilienhaus mit Gartenidylle & moderner  
Architektur – in begehrter Lage Strasshof**



**Objektnummer: 6566/2372**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Flugfeld-Straße 35
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,78 m²
Nutzfläche:	129,78 m²
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	90,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,88 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	525.000,00 €
Betriebskosten:	120,00 €
USt.:	12,00 €
Provisionsangabe:	

18.900,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

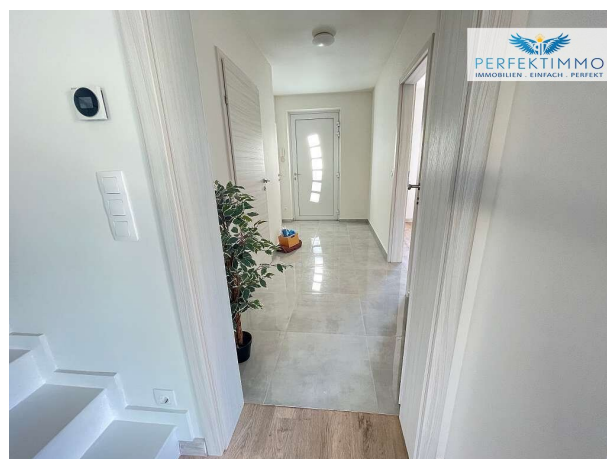
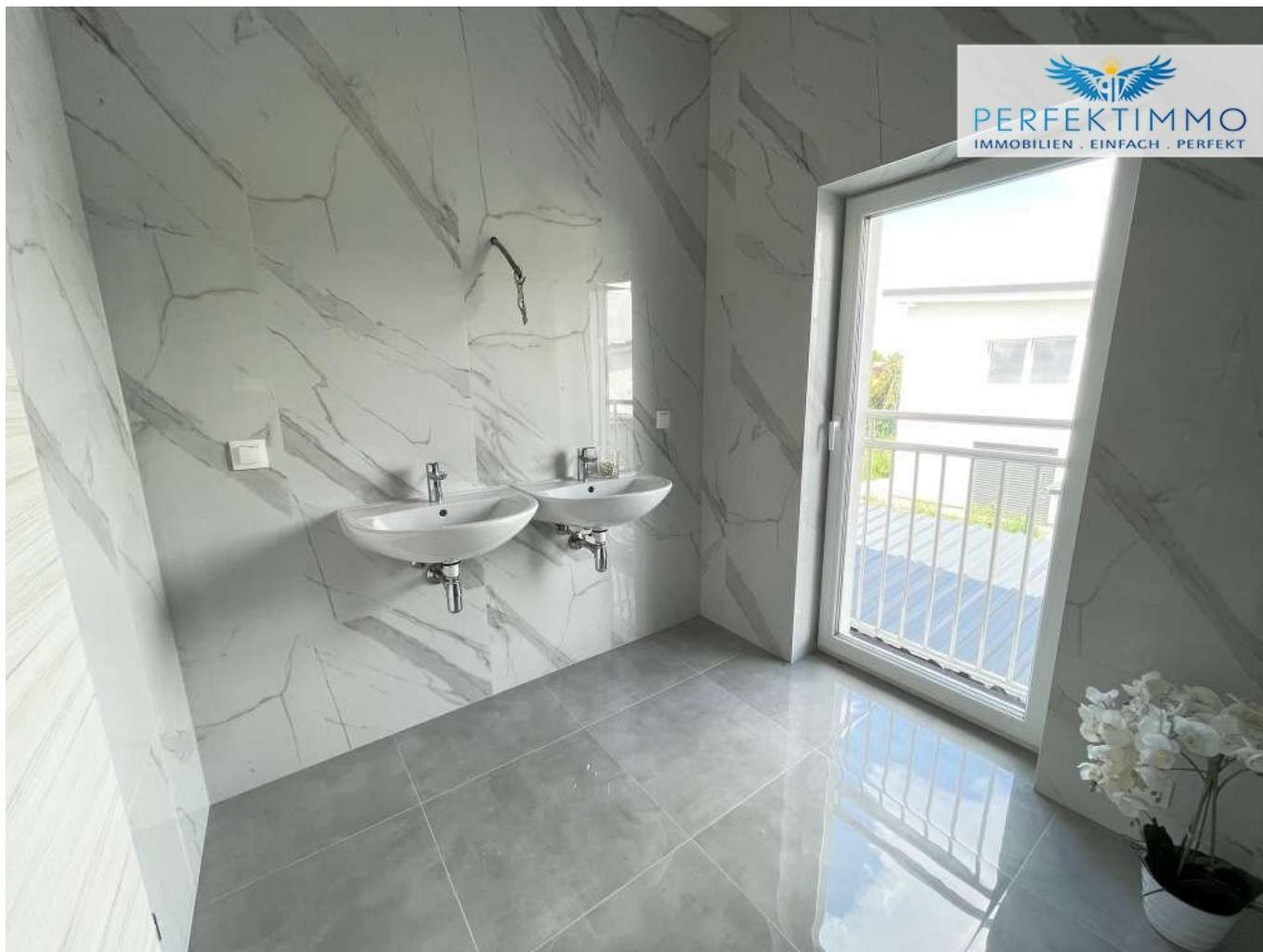


**Björn Bannert**













KMENTA  & PARTNER

| & |

  
PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



**Björn Bannert**  
+43 664 75125616

**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**

- ✓ **UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG**
- ✓ **VERKAUF ZUM BESTPREIS**
- ✓ **ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN**

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

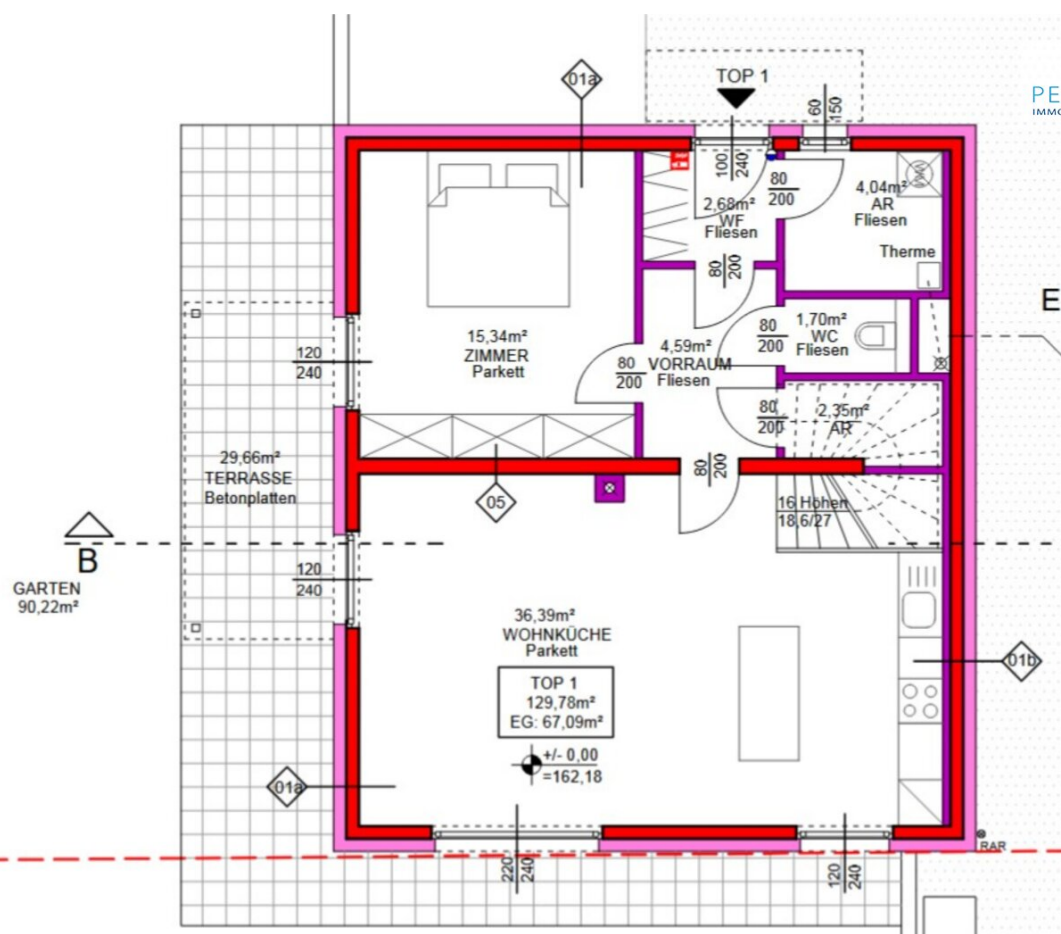
INVESTMENTS

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

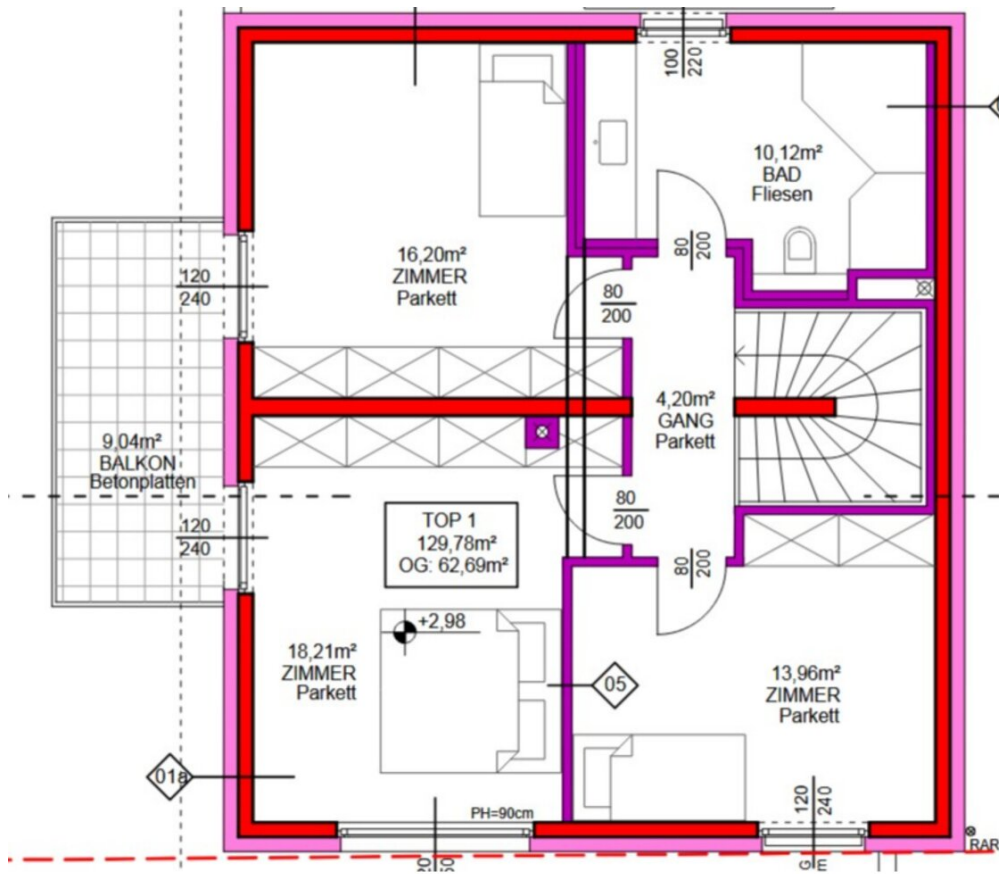
[www.kmenta-immo.at](http://www.kmenta-immo.at)

| & |

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)







## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus (Haus Nr. 35/1) vereint **stilvolle Architektur, durchdachte Raumplanung** und **hochwertige Ausstattung** zu einem Wohngefühl, das in Strasshof selten angeboten wird.

Mit **130 m² Wohnfläche**, sonniger Terrasse, privatem Eigengarten und zwei Carport-Abstellplätzen präsentiert sich dieses Objekt als moderne Wohlfühloase – ideal für alle, die Wert auf Qualität, Ruhe und Zukunftssicherheit legen.

Die harmonische Kombination aus lichtdurchfluteten Räumen, klaren Linien und einem funktionalen Grundriss schafft ein Ambiente, das sowohl ästhetisch als auch praktisch überzeugt.

Ob als elegantes Zuhause für Paare, großzügiger Rückzugsort für Familien oder wertbeständige Investition – dieses Haus erfüllt unterschiedlichste Wohnansprüche auf hohem Niveau.

## Raumaufteilung

### Erdgeschoss – Wohnen auf höchstem Niveau

Bereits beim Betreten empfängt ein einladendes Vorzimmer, das in den offenen Wohn-Ess-Küchenbereich führt. Großformatige Fensterflächen sorgen für eine natürliche Lichtfülle und verbinden den Innenraum harmonisch mit dem Garten.

Ein zusätzliches Schlafzimmer im Erdgeschoss bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Büro, Gäste oder Mehrgenerationenwohnen. Ein elegantes Badezimmer sowie ein praktischer Wirtschaftsraum runden das Erdgeschoss ab.

### Obergeschoss – Privater Rückzugsbereich

Der obere Wohnbereich besticht durch drei hervorragend proportionierte Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind. Das moderne Badezimmer und der Balkon schaffen zusätzlichen Komfort und Raum für entspannte Momente.

## Ausstattung

- **Daikin Luftwärmepumpe** für effiziente, nachhaltige Energieversorgung

- **Fußbodenheizung in allen Zimmern** – angenehmes Raumklima in jeder Jahreszeit
- Hochwertige Dämmung & Fenster, energieoptimierte Bauweise
- Sonnenterrasse und großzügiger Eigengarten
- **Zwei Carport-Abstellplätze** im Eigentum
- Zeitlose, klare Architektur mit Fokus auf Wohnqualität und Raumgefühl

Dieses Objekt bietet ein Wohnambiente, das gleichermaßen modern, wertbeständig und zukunftsorientiert ist.

## **Resümee – Ein Zuhause, das sich von der Masse abhebt**

Dieses Haus überzeugt durch elegante Architektur, hochwertige Bauweise und ein außergewöhnlich harmonisches Wohnkonzept.

Es spricht Menschen an, die ein Zuhause mit Charakter suchen – stilvoll, durchdacht und wertbeständig.

Besonders geeignet für:

- Paare mit Anspruch an modernes Wohnen
- Familien, die Raum, Garten und Sicherheit schätzen
- Senioren, die Komfort und Ruhe bevorzugen
- Anleger, die nachhaltige Qualität mit stabiler Nachfrage kombinieren möchten

Ein Objekt, das selten erhältlich ist – und eine Chance für alle, die Wohnen auf hohem Niveau suchen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**



**Gesundheit**

Arzt <575m

Apotheke <1.675m

Klinik <6.025m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <550m

Schule <550m

**Nahversorgung**

Supermarkt <400m

Bäckerei <1.675m

**Sonstige**

Bank <1.025m

Geldautomat <1.025m

Post <1.825m

Polizei <5.800m

**Verkehr**

Bus <375m

Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap